

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

תוכנית מס. ג/במ/148

שינוי לתוכניות מפורטות מס' ג/72, 4668
פוריה - כפר עבודה

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראת חוק זה חלים עליה.

המגיש: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

יולי 1993

מרחב תכנון מקומי "עמק הירדן"

מועצה אזורית עמק הירדן
פוריה כפר עבודה

יוזם: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

עורך התוכנית: רמר דן - אדריכל

יולי 1993

פוריה

פרק מס' 1

כ ל ל י
 תוכנית מס' ג/במ/148, שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג'72/
 תוכנית מפורטת מס' ג'4668/
 - ואשר אושרה לפי חוק התיכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
 והוראות חוק זה חלים עליה.

1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 המקום : פוריה - כפר עבודה (מועצה אזורית עמק הירדן)
 חלקי גושים : 15161 חלקה: 1 (חלק)
 15325 חלקות: 146, 148, 151-154, 205, 291
 145 (חלקים)
 15326 חלקות: 60, 66, 17-21, 14, 11, 10, 6-4
 (חלקים)
 17361 חלקה: 60 (חלק)

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

א. הוראות התוכנית (תקנון) מס' עמודים 16.
 ב. תשריט בק"מ 1:1250.
 ג. תוכנית בינוי בק"מ 1:250
 1:100
 ד. נספח נוף מחייב.

1.4 יוזם התוכנית:

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
 רח' עצמון 16/100. נצרת עילית (טל: 06-571312)

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

1.6 עורך התוכנית:

רמר דן - אדריכל
 רח' הציפורן 6א'. נצרת עילית, ת.ד. 5719
 טל: 06-552185

1.7 יועצים:

לוי שטרק - יעוץ דרכים ופיתוח
 אינג' ארוב אירנה - תכנון מים וביוג
 רפנה גרינשטיין-גיל הר-גיל - אדריכלות נוף

1.8 שטח התוכנית ומס. יחידות הריור:

186.1 דונם. (מדידה גרפית)
 סה"כ 278 יח"ד.

מגורים א' - 122 יח"ד
 מגורים ב' - 44 יח"ד
 מגורים ג' - 112 יח"ד

1.9 מטרת התוכנית:

- א. תכנון שכונת מגורים אשר בנייה יבנו בבנינים משותפים מדורגים וכן בשיטת הבניה העצמית.
- ב. התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת והאמורות להשתלב במערכת הדרכים הטחידית.
- ג. קביעת שטחים למבני ציבור, האמורים לשמש שטחים לשירותים מקומיים כגון גני ילדים, חחנה לבריאות המשפחה ובית כנסת.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. קביעת שטח מרכז אזרחי למיקום מסחר ומשרדים.
- ו. יצירת איזור ציבורי פתוח המשלב בשטחו מבני ציבור.
- ז. קביעת אופי הבינוי בתחום התכנית.

1.10 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מתייחסת לתוכניות מפורטת מס' ג' 72/ , ג' 4886 ותוכנית מס ג' 6935 (בהפקדה), פוריה כפר עבודה.
היא מפרטת את יעודי הקרקע באזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכניות הנ"ל.

עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.11 תחילת בניה לפי סעיף (א) 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

- א. תוך שנתיים מיום אישורה של התוכנית, סיום כל החשיוח (פריצת דרכים מערכת מים וביוב).
- ב. תוך שנתיים מיום אישורה של התוכנית סיום 25% מיסודות הבניה.

2.1 ציונים בתשריטציונים בתשריט

- .1 גבול התוכנית
- .2 גבול התוכנית מאושרת
- .3 איזור מגורים א'
- .4 איזור מגורים ב'
- .5 איזור מגורים ג'
- .6 מרכז אזרחי
- .7 שטח למבני ציבור
- .8 שטח ציבורי פתוח
- .9 שטח למבני ציבור
- .10 משולב ציבורי פתוח
- .11 שטח הקלאסי
- .11 דרך קיימת/דרך מאושרת
- .12 דרך מוצעת/הרחבת דרך
- .13 דרך משולבת
- .14 דרך הולכי רגל
- .15 מס' הדרך
- .16 מרווח בניה צדדי מינימלי
- .17 רוחב הדרך
- .18 דרך לביטול
- .19 גבול גוש
- .20 גבול חלקה קיימת
- .21 גבול מגרש
- .22 מס' גוש קיים
- .23 מס' חלקה קיימת
- .24 מס' מגרש מוצע בחוככנית

פירוש הציון

- שני קוים כחולים עבים
- קו כחול עבה מקווקו
- שטח חצוי אנכית בקוים כתומים
- שטח חצוי אנכית בקוים כחולים
- שטח חייב אנכית בקוים צהובים
- שטח חצוי קוים חומים אלכסוניים
- שטח מורכב מס' ות אופקיות לסירוגין
- המכילות סימנים שורה X ושורה V
- שטח חצוי קוים מקווקוים ירוקים
- קו נקודה לסירוגין בקוים אופקיים ירוקים
- שטח חצוי קוים ירוקים אלכסוניים
- שטח חצוי אופקית בקוים חומים
- שטח חצוי אנכית בקוים אדומים
- שטח חצוי קוים אנכיים אדומים
- בשילוב קוים ירוקים
- קוים מרושתים אנכיים ואופקיים ירוקים
- ברבע העליון של העיגול
- ברבעים הצדדיים של העיגול
- ברבע התחתון של העיגול
- קוים אלכסוניים אדומים
- קו ונקודות עליו
- קו דק מקווקו
- קו רצוף דק
- מספר בעל חמש ספרות בתשריט
- מספר בספרות קטנות בתשריט
- מספר מוקף עיגול בתשריט

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
38.26	71.2	מגורים א'
4.11	7.65	מגורים ב'
7.64	14.2	מגורים ג'
0.91	1.7	מרכז אזרחי
0.81	1.5	שטח למבני ציבור
4.72	8.8	שטח מבני ציבור משולב ציבורי פתוח
21.57	40.15	שטח ציבורי פתוח
18.16	33.8	דרכים
3.17	5.9	דרכים משולבות
0.65	1.2	דרכים להולכי רגל
100.-	186.1	סה"כ

2.3 פירוט מונחים:

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים תחתיה ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המכסימלי המצויין בתשריט הבינוי ובהוראות התוכנית.

ק מ ה: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מס. קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות, כולל קומת גג, מרתף ותת קרקעית.

מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה לפי הנחיות נספח הבינוי. גובה החניה לא יעלה על 2.30 מ'.

ה י ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

חקנות כלליות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.
 3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחונתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

3.1.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.

3.1.2 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בהזיתות הבנינים.

3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. באיזור מגורים ב, ו-ג רצוי להתקין מערכות גז מרכזי בצוברים תת קרקעיים.

3.1.4 ניקוז מי גשם: מרזבי ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה. ניקוז המגרשים יעשה בתיאום עם תוכנית הניקוז הכללית.

3.1.5 מסתורי כביסה: במידה של חליח כביסה מסוג לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.

באיזור מגורים תאסר הקמת מחפני תליית כביסה בתזית הרחוב. צורות וחומרי מסתורי הכביסה יקבלו את אישור הועדה.

3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידה מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

3.1.7 שלטי פרסומת
 תאסר הצבת שלטי פרסומת באיזור בניני המגורים. באיזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים כמפורט המועצה האזורית אשר תקבע מיקומם וגודלם.

3.1.8 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה חצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, באיזור במסגרת מגורים א ובק"מ 1:250 בשאר האזורים. במסגרת התוכנית יסומנו קווי גובה טבעיים ע"פ מודד עד 5 מ' מחוץ למגרש וכן גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש בצפיפות נדרשת. פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל וסוג התאורה, טלפון, מים ובייב יסומנו מחפני גז ואשפה, מקומות לחליח כביסה ושערו מים יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. התוכניות הנ"ל יתואמו עם תוכניות הפיתוח הכלליות של השכונה. קירות תומכים יתוכננו ופרטיהם יצורפו לבקשה להיתר בניה עם חתימת המהנדס האחראי על השלד. המתכננים יפרטו את הנישוח לחשתיות (כגון חשמל, תקשורת, חום וכו') חוד שילובו בקירות המגרש ע"י פרטים שידרשו ע"י המועצה המקומית.

- 3.1.9 קירות מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.
חומרי הקירות בכל שטח התוכנית מאבני לקט מקומיות או ציפוי באבן מקומית כמוגדר בנספח הבינוי.
הנחיות נוספות לגבי ביצוע קירות בנספח הבינוי ונספח הנוף.
- 3.1.10 תיאום תכנון עם מגרשים סמוכים. יש לראות כל מגיש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התוכניות שהוגשו ע"י שכניו ותיאם את תוכניותיו עם תוכניות השכנים.
- 3.1.11 קומות עמודים מפולשות. תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד בכל השטחים למעט איזורי בניה למגורים 2 מ'. באיזור מגורים כמפורט בפרק 4.
- 3.1.12 מבני עזר, מבני חניה וגשרונים: תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבני המגורים.
- באיזור מגורים א' תותר בנית סככת רכב או חניה חפורה ומקורה במגרשים הגבוהים מן הדרך ע"פ תוכנית הבינוי ובשטח המכסימלי של 25 מ"ר. כן ניתן לשלב חניה כחלק מן המבנה. תותר חניה בתוך המבנה רק בתנאי שיפוע דרך הכניסה למוסד לא תעלה על 15%.
החניה מחוץ למבנה באיזור הנ"ל תבנה בקו הרחוב ותמוקם ע"פ נספח הבינוי.
גג החניה החיצונית יקורה בחומרים אשר צורתם וצבעם יותאמו לגג המבנה העיקרי.
רוחב החניה המכסימלי לדרך יהיה ע"פ תקן חניה.
במגרשים הנמוכים מן הדרך יותר גשר גישה ברוחב מכסימלי של 2 מ'.
- 3.1.13 ג ג ו ת: באיזור מגורים א' הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60% מסך שטח התקרה.
באיזור מגורים ב' ו - ג' הגגות יהיו כמפורט בפרק 4. בשאר האזורים הגגות יהיו מקורי רעפים על כל שטחם.
- 3.1.14 מתקני חימום ושירותים אחרים. ימוקמו בצורה נסתרת ומרוכזת.
- 3.1.15 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.16 חישוב שטחי ואחוזי המבנה המותרים. שטחי ואחוזי הבניה, כמוגדר בפרק 6 וע"פ פירוט המצויין בפרק 4.
- 3.1.17 קוי מים ניקוז וביוב ציבוריים בתוך המגרשים. היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קוי מים ניקוז וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 2 מ' מקו הבניין.
- 3.1.18 זכות גישה הרשות לקוי תשתית ציבוריים (המשרתים יותר ממגרש אחד).
תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.

3.1.19 תעודת גמר: חנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות פיתוח במגרש, בניית החניות כנדוש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

4.1 מגורים א'

מגורים בבתי בודדים (בנה ביתך) בני עד שתי קומות. אחוז הבניה המכסימלי המותר - 50% משטח המגרש. שטחה של קומת קרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש.

גובה המבנים (שתי קומות יחדיו) המכסימלי המותר יהיה 8.5 מ'. הגבהים ימדדו מפני הקרקע של המגרש לאחר ביצוע עבודות הכשרת הקרקע בשולי ותחת רצפת המבנה לרום הגג מעל.

הפרש הגובה שבין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים תחתם ובהיקף החיצוני של המבנה לא יעלה על 1.8 מ'. המרווח שבין הקרקע לבין הרצפה הראשונה יהיה סגור בכל היקף הבית (תיאסר בניית קומת עמודים).

לכל יחידת דיור ידרש פתרון חניה בתחום החלקה לשתי מכוניות. יותר לכל יח' מגורים לבנות סככת חניה בשטח של עד 25 מ"ר. במקרה כזה, סככת חניה לא תובא בחישוב אחוזי הבניה. במקרה של בנית חניה הסככה תמוקם ע"פ תוכנית הבינוי ותאסר סגירתה בקירות צד.

פרטים נוספים בנושא החניה בסעיפים 3.1.12 וכן 5.7. גשרי גישה יהיו ברוחב שלא יעלה על 2.0 מ. ניתן לבנות מוסך חניה כחלק מן המבנה, ע"פ התנאים בסעיף 3.1.12. לא ינתן היתר לנצל חללי גג וליצור מרתפים או חללים תת קרקעיים כקומות נוספות מעבר לשתיים המותרות. לא תותר בניית מבני עזר שלא כחלק אינטגרלי של המבנה, מלבד מבנה החניה כמפורט בסעיף 3.1.12.

פירוט בנושא גובה מכסימלי של הבנת מדידת הגבהים המותרים רום גג המבנים וכן חומרי קירות היקפיים וגובהם המינימלי בנספח הבינוי.

מגורים ב'

4.2

יותר מגורים בבתיים מדורגים חלת קומתיים הכוללים מרפסות גג מרוצפות וכן תאפשר לדירות זיקה לשטח עליו מוצב המבנה. על מרפסות הגג יותרו פרגולות עפ"י פרט אחיד שינתן במסגרת תכנית הבינוי בשילוב צימחיה או בד. (תאסר הצבת לוחות אסבסט, פיברגלס, וכד' ע"ג הפרגולות).

גגות המבנים יקורו ברעפים. קירוי מרפסות ברעפים רק ע"פ פרט כנדרש בסעיף 5.10. גובה מכסימלי למסדים - 2 מ'.

לכל דירה יוצמד מחסן ביתי בשטח 3 מ"ר נטו כחלק מן הבנין. חניה אחת לפחות תוצמד לבעלות על כל יחידת דיור. המסדים יהיו סגורים. כל מגרש יראה כיחידה חכנונית אחת.

ניתן לבצע חלוקת המשנה במגרשים 201 ו-202 ע"פ המותר בפרק 6. לא ילקחו בחשבון במדידת הגובה מתקנים הנדסיים על הגגות. במגרש 202 החניה כחוד המגרש. ניצול תכנית הקרקע ע"פ הקומות. הקומה השלישית תהיה חלק מן היחידה תחתיה בקומה השניה.

- א. בקומת קרקע תותר הצמדת כל המננים. לאורך המגרש.
- ב. בקומה ראשונה לאחר כל שתי יחידות דיור יושאר מרווח לא בנוי מינימלי של 5 מטר. לאורך חזית הרחוב.
- ג. בקומה השניה תהיה נסיגה בבניה בחזית הנוף. של מינ. 20% מאורך ריצפתה לשם יצירת מרפסת בחזית.
- ד. כן תהיה נסיגה בבניה של 30% משטח הריצפה כלפי הקיר הצד החיצוני. לשם יצירת מרפסת צד.
- ה. לשם הבהרת הנ"ל ראה תכנית בינוי מצורפת.
- ו. אחוזי הבניה יחולקו עפ"י הפירוט הבא:
 - קומת קרקע - 40%
 - קומה ראשונה - 30%
 - קומה שניה - 15%
- ז. שטח דירה מינימלי 70 מ"ר.

מגורים ג'

4.3

יותר מגורים בבתיים מדורגים חלת קומתיים הכוללים מרפסות גג מרוצפות וכן תאפשר לדירות זיקה לשטח עליו מוצב המבנה. על מרפסות הגג יותרו פרגולות עפ"י פרט אחיד שינתן במסגרת תכנית הבינוי בשילוב צימחיה או בד. (תאסר הצבת לוחות אסבסט, פיברגלס, וכד' ע"ג הפרגולות).

גגות המבנים יקורו ברעפים. קירוי מרפסות ברעפים רק ע"פ פרט כנדרש בסעיף 5.10. גובה מכסימלי למסדים - 2 מ'. שטח דירה מינימלי 70 מ"ר.

לכל דירה יוצמד מחסן ביתי בשטח 3 מ"ר נטו כחלק מן הבנין. חניה אחת לפחות תוצמד לבעלות על כל יחידת דיור. המסדים יהיו סגורים. כל מגרש יראה כיחיד חכנונית אחת.

ניתן לבצע חלוקת משנה במגרשים 301, 302 ו-303 ע"פ המותר בפרק 6. לא ילקחו בחשבון במדידת הגובה מתקנים הנדסיים על הגגות.

- 4.4 שטח מרכז אזרחי
 מיועד לשרותי מסחר מזון מסעדה סידקית ושאינם גורמים רעש ומיטרד לסביבתם. המבנים יהיו מקורים גגוח רעפים תוד התרת מרפסות מרוצפות על הגג בתכנית מכסימלית של 50 אחוז משטחם.
 לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה המסחרי.
 כן יותרו משרדים בשילוב עם הנ"ל.
 החניות בחוד המגרש.
- 4.5 שטח מבני ציבור משולב שטח ציבורי פתוח
 בשטח זה יותרו כל היעודים המותרים בסעיפים 4.6 ו-4.7.
 מטרת שילוב זה הינה מיקום פונקציות ציבוריות כגון גני ילדים בחוד שטחים ציבוריים פתוחים ע"מ לאפשר ניצול שטחים אלו בצורה אינטנסיבית ע"י מבני הציבור.
 ע"י תכנון תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמוגדר בסעיף 5.10, בשילוב פיתוח השטח והגיבון תתאפשר יצירת שטח רציף גדול יחסית לצורכי שכונת המגורים המוצעת.
 ניתן לרשום שטחים לצורכי מבני ציבור בגודל מינימלי של 1,000 מ"ר עם זכות מעבר דרך השטחים הציבוריים הפתוחים.
 אחוז הבניה מחושב ככלל המגרש.
- 4.6 שטח מבני ציבור
 יותרו השימושים הבאים:
 - גני ילדים ומטונות יום.
 - תחנת טיפול באם ובילד.
 - בתי כנסת ומקווה.
 - מועדוני נוער ומנומרים.
 * המבנים יקורו רעפים.
- 4.7 שטח ציבורי פתוח
 ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט ויפוחה ע"י יזם התוכנית:-
 - נטיעות וגנים.
 - דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.
 - מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
 - ריהוט רחוב.
 - מתקנים הנדסיים.
 - מבנים לגז מרכזי עבור איזורי מגורים ב' ו-ג'.
- 4.8 דרכים וחניות ציבוריות
 דרכים וחניות ציבוריות יבנו לפי תקנות התכנון והבניה מקומות חניה חשמ"ג 1983 ישמשו לתנועת כלי רכב. הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מיפ, כירוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.
- 4.9 דרך משולבת
 לפי המותר בסעיף 4.8 אך ישולבו בריצוף כגון אבנים משתלבות וירושם דגוש יתר על ריהוט רחוב ונטיעות.
- 4.10 דרך הולכי רגל
 שבילים ומדרגות. כן תשמש להעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, אספקת מיט ביוכ, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

תקנות כלליות

- 5.1 שימוש בקרקע ובבניינה
לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאיזור.
- 5.2 הפקעת שטחים
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.
- 5.3 רישום שטחים ציבוריים
השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים חוץ שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
- 5.4 כיבוי אש
לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת רשות הכבאות ולשביעות רצונה.
- 5.5 מקלוט או חדרי בטחון:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או פתרון אחר בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.
- 5.6 שירותים
כ ל ל י
לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.
- 5.6.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים האיזורית.
המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 5.6.2 ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת ביוב המרכזית.
קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 2.00 מ' מגבול המגרש.
מערכת הביוב תבנה באישור משרד הבריאות מינהלת הכינרת ומוסדות אחרים עפ"י דרישת הועדה.
- 5.6.3 ניקוז מי גשם - יתוכנן במסגרת תוכנית הפיתוח הכללית באתר.
- 5.6.4 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות המחלקה הממונה על פינוי האשפה בתחום שיפוט הנ"ל.

5.6.5 חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:

רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי.
רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
במקרה של צורך העתקת קוי בזק יעשו ע"י היזם על חשבוננו ובתאום עם בזק.

רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

5.6.6 טלויזיות כבלים - תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלויזית כבלים.

5.7 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, ע"פ תקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בהתאם לשימוש בקרקע ולתוכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי פתרונות החניה יתואמו עם מהנדס הרשות והועדה.

למרות האמור בנ"ל, לא יפחת מספר החניות באיזור מגורים ב, ו-ג' מ-1.2 מקומות חניה ליחידת מגורים. החניות יהיו כמוגדר בנספחי הבינוי והתשריט.

באיזור מגורים ב' ו-ג' ירשמו החניות הפרטיות בתואי שהוגדר בתשריט כדרך ציבורית. פירוט ההפרדה בין שטחים ציבוריים לדרך לבין שטחים פרטיים לחניה בנספח הבינוי. שטחי החניה הפרטית לא יופקעו.

5.8 עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח לכל מבנן בשלמותו.

5.8.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות והועדה. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התוכנית המאושרת.

5.8.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

5.8.3 עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התוכנית. כן יבנה יזם התוכנית קירות תומכי דרך וקירות תומכי מגן בין המגרשים באיזור מגורים א'.

5.9 גינון וצמחייה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והסקיה, אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה המבנן.

5.10 תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים באזורי מגורים

ב, ג ושטח למבני ציבור משולב שטח ציבורי פתוח.

- תוגשנה לוועדה תוכניות הנ"ל הכוללות מבנים

שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבני.

כמו כן יציגו התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן.

כן יגדירו את סוג קירוי המרפסות ע"פ המגבלות בסעיפים 4.2 ו-4.3 כולל פרטי הבניה.

התוכניות תוגשנה בק.מ. ופירוט כפי שידרשו ע"י הוועדה. לא ישונו התוכניות הנ"ל לאחר האיכלוס - באזורי המגורים.

שטח מבני ציבור משולב שטח ציבורי פתוח - יתוכנן הפיתוח הגנני של כלל השטח תוך שילוב מבני ציבור וגבולותיהם במידת הצורך.

5.11 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

5.11.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

5.11.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והכסמה מחברת החשמל.

5.11.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

5.11.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

5.11.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תחאה הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.12 היטל השבחה

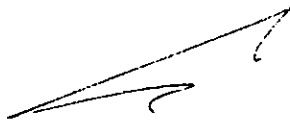
בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

סבלת זכריות והתגלות בניה לפי חקנות החכרון והבניה ותיעוד שטחים
 (מאחורי בניה בתוכנית רמת השרון תשנ"ב 1992)

מ"מ ס"מ	מ"מ / מ"מ למגרש	מטרים במטרים	גובה מ"מ קומות	מטרים				מטרים			מטרים			גודל מ"מ (מ"מ)	שטח (מ"מ) (מ"מ)	מ"מ מ"מ
				מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ			
122	1 יח"ד/מגרש	8.5	2	50%	35%	40 מ"ר	50%	*	50%	5 מ' 5	3 מ' 3	3.5 מ' 3.5	500	מגורים א'	מ"מ	מ"מ
44	מגרש 28-201 יח"ד מגרש 16-202 יח"ד	11.5	3	90%	40%	15%	75%	*	85%	5 מ' 5	3 מ' 3	4 מ' 4	700	מגורים ב'	מ"מ	מ"מ
112	מגרש 32-301 יח"ד מגרש 32-302 יח"ד מגרש 28-303 יח"ד מגרש 20-304 יח"ד	11.5	3	100%	60%	15%	85%	*	100%	3 מ' 3	5 מ' 5	5 מ' 5	800	מגורים ג'	מ"מ	מ"מ
--	--	9	2	60%	60%	10%	50%	*	60%	5 מ' 5	3 מ' 3	3 מ' 3	1000	שטח מגורים אזורי	מ"מ	מ"מ
--	--	9	2	55%	40%	15%	40%	*	55%	5 מ' 5	4 מ' 4	4 מ' 4	1000	מבנה מגורים אזורי	מ"מ	מ"מ
--	--	9	2	30%	30%	10%	20%	*	30%	5 מ' 5	5 מ' 5	5 מ' 5	1000	שטח מגורים מפוצל צמוד	מ"מ	מ"מ

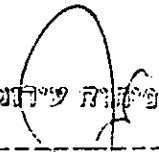
היה נפרדת של הועדה המקומית להעברת חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל
 תפלי הבניה לטובת המותר חזון מפלי הבניה חודר שפירה על סף המותר.

מ"מ בניה באותו מגרש
 אזור צמוד 2
 אזור מרוחק 8 - מ'
 שטח פתח צמוד מופרד אזורי פתוח - 6 מ'


24.12.92

ח ת י מ ה

~~ע ו ר ד ח י ת ל מ ד ל מ ל ס . ת :~~
רשיון מס' 23905


ח ת י מ ה
26

י ו ז מ ה ת ו כ נ י ת :

ח ת י מ ה

ב ע ל ה ק ר ק ע :

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק הל-פי תכנון: מנה (הוראת שעה) התש"ן 39
 אישור תכנית מס. א/כא/148
 הועדה לבנייה למגורים (מס. בא/39-39)
 החליטה ביום 26.95 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה למגורים
 מנהל סניף התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. א/כא/148
 מודעה בילקוט הפרסומים מס. 4163
 תמונה 630 1511.33